

### **Коммунальное хозяйство городов**

следующие малые города Харьковской области: Купянск, Чугуев, Ба-  
лакля, Первомайский. Средним уровнем общего потенциала отлича-  
ются Красноград, Змиев, Валки, Богодухов, низким – Дергачи, Вол-  
чанск, Люботин, Барвенково.

Основываясь на результатах расчета потенциала малого города,  
можно формировать основные стратегические направления социально-  
экономического развития отдельного муниципального образования.

1. Колесникова Н.А. Финансово-имущественный потенциал региона: опыт регио-  
нального менеджмента. – М.: Финансы и статистика, 2000. – 240 с.

2. Круль Н Основні підходи до визначення сукупного ресурсного потенціалу адмі-  
ністративної області // Проблеми раціонального використання соціально-економічного  
та природно-ресурсного потенціалу регіону: політика регіонального розвитку: Зб. наук.  
праць Луцького держ. техн. ун-ту. Вип. IV. – Луцьк: Надстир'я, 1998. – С. 17.

3. Лукін С.О. Економічний потенціал регіону: суть, складові і місце у процесі ре-  
формування економіки // Проблеми раціонального використання соціально-  
економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: політика регіонального роз-  
витку: Зб. наук. праць Луцького держ. техн. ун-ту. Вип. V. – Луцьк: Надстир'я, 1999. –  
С. 40-51.

4. Скатерщикова Е., Цветков В. Интегральная оценка меры социально-  
экономического благополучия российских городов: новая методика и результаты ее  
применения // РЭЖ. – 2001. – №5-6. – С. 39-45.

*Получено 15.05.2003*

УДК 334.72

О.Д.РЯБЧЕНКО, канд. экон. наук

*Національний технічний університет "Харківський політехнічний інститут"*

### **ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЛІ В МІСТАХ І НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ: ДОСВІД І СТАНОВЛЕННЯ**

Висвітлюються актуальні проблеми приватизації землі в містах і населених пунк-  
тах через призму нагромадженого досвіду та етапів становлення. Здійснено системний  
аналіз природи, етапів зародження і функціонування класичного ринку в аграрному  
секторі економіки України та оцінки соціально-економічних наслідків торгівлі землею.

*Постановка проблеми* приватизації землі у загальному вигляді та  
її зв'язок з важливими науковими й практичними завданнями сягає  
далеких часів, але і сьогодні вона залишається вельми актуальною.  
Особливо активно розпочато обговорення її економічних аспектів піс-  
ля прийняття в листопаді 2001 року Верховною Радою України нового  
Земельного кодексу. Ще в VI в. до нашої ери Конфуцій сказав: "Якщо  
урядовцям нічого дати народу, нехай дадуть йому свободу і землю"  
[1]. Тепер українці мають і свободу, і землю. У них є і новий Земель-  
ний кодекс України, яким встановлюються три форми власності на  
землю – приватна, комунальна і державна. Однак вільна купівля-

продаж землі сільськогосподарського призначення розпочнеться тільки в 2005 р. Крім того, до 2010 р. розмір земельної ділянки, який може знаходитись у приватній власності, обмежується 100 гектарами. Забороняється також до 2005 р. використовувати землю як частину статутного фонду підприємства [2]. До цього терміну необхідно прийняти нормативні акти про розмежування земель державної і комунальної власності і про земельний кадастр, що регулюють порядок оцінки землі, а також створити державний Земельний банк. Відповідно до прийнятого кодексу закордонні фізичні й юридичні особи позбавлені права власності на землю сільськогосподарського призначення. Однак вони мають право на землю, на якій знаходяться офіси і підприємства, що їм належать. Землі ж сільськогосподарського призначення можуть бути взяті ними в оренду. Прийнята редакція Земельного кодексу України детально регламентує порядок функціонування інституту іпотеки, який відкриває доступ сільгоспвиробникам до кредитних ресурсів, без яких безглуздо розмовляти про закупівлю нової техніки і повноцінне обслуговування існуючої. З прийняттям Земельного кодексу України втрачають силу президентські Укази відносно земельних відносин, включені в цей Закон, тобто регулювання переводиться з ручного режиму в автоматичний. Таким чином, розчищено простір для формування чіткої системи земельного законодавства [3].

Але, як це не дивно, саме новий Земельний кодекс України розколов суспільство на дві частини. Одна його частина, як показує аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, на які спирається автор і котрим присвячена ця стаття, відстоює ті позиції, що кожний товар, у тому числі й земля, повинен мати ціну, а, отже, купуватись і продаватись. До них належать такі відомі вчені, як П.Гайдуцький, П.Саблук, В.Чопенко та інші [4]. Друга частина досліджень і публікацій представлена працями не менш відомих вчених, таких, як С.Дорогунцов, П.Кучерявенко та інших, котрі відстоюють позиції про невинуватість перетворення землі в товар [5]. Опоненти з нетерпінням чекають 1 січня 2005 р., коли буде знято мораторій, встановлений Верховною Радою України на право купівлі-продажу землі, і вступають у дискусії, якими шляхами буде розвиватись сільське господарство, що буде з землею. Ось чому Україна як держава з перехідною економікою повинна мати власну програму перетворень земельних відносин, котра враховувала б, з однієї сторони, світовий досвід, а з іншої – свої особливості. Для успішної реалізації такої програми необхідне її глибоке наукове обґрунтування.

Виходячи з актуальності і ступеня наукової розробки проблеми, автор поставив перед собою *цілі дослідження* – аналіз природи, істо-

ричних етапів, оцінки соціально-економічних наслідків торгівлі землею. Для досягнення цієї мети *необхідно*:

- дати науково обгрунтоване визначення сутності аграрної політики;
- визначити етапи зародження і функціонування класичного ринку в аграрному секторі економіки України;
- здійснити спробу оцінки соціально-економічних наслідків торгівлі землею.

Визначені таким чином цілі і задачі дослідження зумовили його логіку і послідовність розгляду.

Отже, виклад *основного матеріалу дослідження* з повним обгрунтуванням отриманих наукових результатів треба розпочати з визначення сутності аграрної політики. Аграрна політика – органічна складова частина економічної політики держави в цілому. У буквальному розумінні слова, аграрна політика означає сукупність науково обгрунтованих ідей щодо розвитку сільського господарства на певному історичному етапі життя країни. Крім чіткої концепції розвитку аграрного сектора, в поняття аграрної політики входять також наявність певних народногосподарських структур, здатних забезпечити реалізацію всіх ідей, а також функціонування відповідного організаційно-економічного механізму. Сучасна аграрна політика України характеризується докорінним перетворенням відносин власності і формуванням господарських структур на основі плюралізму форм власності.

Класичний ринок європейського типу в аграрному секторі економіки України розпочав зароджуватись з ліквідацією в 1861 р. кріпосного права. Для подолання економіко-правової кризи органи державної влади ініціювали масову торгівлю землею. За 6602,4 тис. десятин (одна десятина становить 1,0954 га), відданих поміщиками колишнім кріпосним селянам (2 млн.318 тис. чол.), впродовж 49 років необхідно було сплатити 170,5 млн. рублів (при ринковій вартості таких угідь в 138,4 млн. рублів). Звичайно, багато людей відмовлялись від такого подарунку, і державі довелося втілювати цю ідею ледь не силою. Акти купівлі-продажу придбали і колишні державні селяни, котрі становили майже половину сільського населення України. Якщо в 1863-1872 рр. статистика зафіксувала 30576 актів купівлі-продажу землі, то в 1893-1902 рр. – вчетверо більше. Отже, задовго до столипінської аграрної реформи основна частина земельних угідь (59,5%) стала товаром, що обертався на ринку.

Важливу роль в інтенсифікації операцій, в ході яких земля переходила в руки власників, здатних організувати рентабельне господарство, відіграли іпотечні банки. Переважна більшість клієнтів звернулася

саме в акціонерні земельні банки. Останні, на відміну від державних з їх традиційною бюрократичною тяганиною, оперативно вирішували проблему кредитування. З часу створення і по січень 1909 р. приватні банки взяли під заставу 52,3% землі. Другу позицію (36,4%) завоював Дворянський земельний банк, якому уряд, з відомих причин, створив тепличні для фінансово-кредитної діяльності умови. Третя позиція була в Селянського поземельного банку, що записав до активу лише 11,3% землі. Оскільки акціонерні банки взяли під заставу основну частину сільськогосподарських угідь, то, природно, вони видали своїм клієнтам більше всього кредитів – 47,5%. Ціни того часу на традиційні знаряддя праці: залізний плуг – 15,0 – 25,0 рублів; кінна косарка – від 80,0 до 100,0 рублів; робочий кінь і корова коштували 20,0-25,0 рублів. Середньомісячний заробіток сільськогосподарського робітника коливався в межах 9,0-27,0 рублів.

Вільний вихід з общини плюс істотна матеріальна допомога з боку держави в організації хутірських господарств і переселення малоземельних селян на пустуючі землі південно-східних околиць Російської імперії різко прискорили процес мобілізації сільськогосподарських угідь, в результаті чого напередодні соціальних потрясінь 1917 р. структура землеволодінь в Україні трансформувалась. У цілому ж за 52 роки (1862-1914 рр.) дворяни втратили більше половини (52,9%) своїх угідь. Цікаво, що серед покупців української землі закордонних підданих було всього 0,2%.

Спробуємо оцінити соціально-економічні наслідки торгівлі землею. Сільськогосподарський перепис 1916 р. зафіксував один надзвичайно важливий для перспектив розвитку аграрного сектора результат: частка поміщицьких посівів у середньому по Україні становила на той час всього 18,6%. Тобто поміщицьке землеволодіння зникало еволюційним шляхом, поступаючись місцем більш ефективному індивідуальному. Окремі селяни досягли вражаючих успіхів. Хіба що знаменита династія Фордів може порівнятись з результатами Артема, Миколи, Федора і Михайла Терещенків. Розпочинаючи практично з нуля (в 1803 р. Артемій Терещенко викупився з кріпосних), вони з 1860 по 1910 рр. придбали 139880 десятин землі, ставши найбагатшими в царській Росії підприємцями [1].

Слід зазначити, що сенс торгівлі землею полягає, головним чином, у пошуку ефективного власника, який не тільки бажає, але й здатний організувати конкурентоспроможне сільськогосподарське виробництво, в чому зацікавлені всі прошарки населення. Перетворення землі в повноцінний товар супроводжується виникненням іпотечних банків. Наявність іпотеки майже автоматично вирішує проблему забез-

печення аграрного сектора оборотними засобами. Сільське господарство України, особливо після 1906 р., коли не тільки поміщики, але і значна частина селян скористалась своїм правом купівлі-продажу землі, не тільки задовольнило внутрішньогосподарські потреби, але і нароснувало експортний потенціал. Цього не скажеш про наше колишнє колгоспне село і радянську державу з її традиційним після “великого перелому” 1930 р. дефіцитом продовольства.

Не треба побоюватись і засилля на наших землях іноземців та осіб без громадянства, спекуляції і скуповування землі закордонними “альтруїстами”: Земельний кодекс України забороняє їм придбання сільськогосподарських угідь. Навіть якщо вони досталися іноземцю у спадщину, то впродовж року підлягають обов’язковому відчуженню. Тим більше, що земля – ризикований бізнес, який, окрім іншого, не тільки не забезпечує, але і з ряду об’єктивних причин не може забезпечувати отримання надприбутків.

Нинішня ситуація в Україні в чомусь подібна до посткріпосної. Як і в ту пору, спостерігається політико-економічна депресія. Колгоспний устрій евтаназований, новий намагається перекроїти наділи і бореться за майно. Однак до масової торгівлі землею – прозорої, узаконеної, як при царизмі в Росії, – в Україні ще не дійшли. Навпаки, цей процес законодавча і виконавча влада прагне загальмувати.

Старт купівлі-продажу землі був даний сертифікатом на право власності на земельну долю (пай), який чітко декларує: “Право на земельну долю (пай) може бути об’єктом купівлі-продажу, дарування, обміну, успадкування, застави”.

Однак Верховна Рада України вирішила прикрити сертифікований ринок, прийнявши 2 листопада 2000 р. Закон [6], відповідно до якого договори, пов’язані з надбанням і реалізацією прав громадян і юридичних осіб на земельні частки (паї), окрім успадкування, визнавались недійсними. Президент України, правда, не підтримав цей депутатський жест і застосував право вето. Але Верховна Рада України 18 січня 2001 р. приймає Закон “Про погодження по відчуженню земельної частки (паю)”, яким поставлено крапку в цій епопеї.

Через тимчасову заборону купівлі-продажу сільськогосподарських угідь Земельний кодекс України зразка 2001 р. втратив ринковий шарм, успадкувавши вади свого попередника в редакції 1992 р., який також декларував вільну купівлю-продаж землі. Без 30 першочергових цементуючих законів Земельний кодекс України більше року простоює. Більшість експертів сходяться на тому, що вводити його в дію потрібно було б, як і Цивільний кодекс, давши, як молодому вину, рік

настоятися. А тут все молоде – і вино, і бурдюки. Тільки проблема купівлі-продажу сільськогосподарських угідь давня.

Що ж пропонує Земельний кодекс України? Як ми вже зазначали вище – не торгувати землею до 1 січня 2005 р. А може і довше, якщо мораторій продовжити. Перехідними положеннями на період до 2010 р. передбачено також обмежити 100 гектарами площу земель сільськогосподарського призначення, яка може знаходитись у приватній власності [2]. Табу накладено не на всі транзакції із земельними ділянками: виняток складають обмін і успадкування. Наприклад, я купую партію авто, транспортую в будь-яке село і обміню транспортний засіб на землю. Предметом обміну може бути що завгодно: квартира в райцентрі, меблевий гарнітур, пуд солі і навіть сірникова коробочка – за погодженням обох сторін...

Нарешті, прозоро, без викрутасів ви можете продати наділ органам влади. Це дозволяється. Дещо більш хитрим способом можна обійти і перешкоду “100 гектарів – в одні руки”. На базі агрофірми створює холдинг, кожна з фірм якого матиме право придбати 100 гектарів. Чим більше клонованих філій у холдингу, тим більш жирніший ви латифундист!

Якщо 2005 р. – це відчинена хвіртка, через яку легально можна купити не більше 100 гектарів землі, то що відбудеться після 2010 р., коли всі заборони на купівлю-продаж відпадут? Чи кинуться бажанчі в розчинені ворота? Та і хто буде купувати землю, якщо більше 80,0% українців – бідні, а вартість гектарів – висока? І хоч сто на сто метрів ріллі на декілька порядків дешевше, ніж заасфальтовані на Хрещатику, – коштують всього 9 млн.400 тис. грн. за гектар [3], більшості людей родючі ґрунти все ж не по силах. Нормативну грошову оцінку земель застосовують для оподаткування, регулювання земельних відносин, відшкодування втрат сільського, лісного господарства при відчуженні земельних ділянок для несільськогосподарських потреб та інших механізмів економічного регулювання раціонального землекористування. Поряд з цим діє експертна грошова оцінка земель, що регулює питання іпотеки, інвестицій, купівлі-продажу, обміну земельних ділянок за цивільно-правовими угодами.

За нормативною оцінкою, введеною літом 1995 р., гектар орної землі у нас коштував 3540 доларів США. Після девальвації гривні в 1997-1999 рр. ціна впала до 960-1200 доларів. Якщо брати оцінку землі, що застосовується для нарахування сільськогосподарського фіксованого податку, то вона ще нижче – 680 доларів. А реальна плата, якщо надумати продати, так звана ринкова? Якщо звернемось до цінового моніторингу сертифікатів, то тут люффт немалий: від 50 до 2000-3000

гривень. За існуючою нині нормативною вартістю землі, що застосовується для оподаткування, гектар землі коштує 10-12 тис. грн. [3]. Доки аграрний бізнес працюватиме в збиток, доки ринки сільськогосподарської продукції не стануть еластичними, до тих пір земля як ринковий об'єкт залишатиметься не дуже привабливою. Тому і ціни реальних договорів орних масивів будуть у декілька разів нижче, ніж кадастрова оцінка.

За оцінкою голови Держкомзему України А.Даниленка, для завершення земельної реформи необхідно близько 800,0 млн. грн. [1]. Можливо, до 1 січня 2005 р., коли дозволять транзакційні операції із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, 6,78 млн. громадян – суб'єктів права на земельну частку (пай) – і отримають бажані державні акти. Розподіляючи землю на паї, Україна звернулася до парцеляції (роздроблення), хоч гіркий досвід післяреформенних країн повинен був би слугувати застереженням. Як зазначено вище, ми наплодили 6,78 млн. власників куцих наділів, доход з яких – тільки б вижити. Такі площі не цікавлять ні інвестора, ні покупця. Крім того, кожний землевласник має право вимагати доступу до власної ділянки: прокладання під'їзних доріг, зрошувальних каналів і т.п. Тому виникає загроза втрати значних сільськогосподарських площ.

Ще одна проблема: більшість власників подібних ділянок – селяни – не зможуть за відсутністю коштів наростити земельні потужності за рахунок сусідських наділів. Зрештою, не треба похапцем записувати їх до потенційних продавців: пізнавши смак оренди, вони і в подальшому будуть довіряти свої паї успішним аграріям. Не набагато впевненіше будуть відчувати себе фермери, доходи яких дозволять поступово, рік за роком докуповувати одну – три земельних ділянки. Це окрім безкоштовно переданих кожному члену фермерського господарства в приватну власність земельних часток. У свій час фермери виступали проти обмеження власності не більше ніж 100 гектарами. Проаналізуємо динаміку країн європейського співтовариства, де середній розмір фермерського господарства зростає на 10-15 гектарів щорічно. Якщо в 1990 р. у ФРН він становив 28 гектарів, то нині – 60 гектарів. Подібна тенденція і в інших країнах. Навіть враховуючи земельні площі, не кажучи про фінансові ін'єкції, українські фермери не можуть конкурувати із західними колегами. Якщо брати зерновиробництво, то 500-800 гектарів (це нормальний середній розмір господарства) будуть ефективно працювати. Якщо брати західний регіон України, насичений тваринництвом, садівництвом, іншими працесемкими культурами, то тут показник буде нижче. Вчені, експерти, фахівці не раз ставили питання про зняття обмеження на володіння, визначеного 50

гектарами. Тоді казали: фермеру потрібно 50 гектарів ріллі! Чому виставили саме такі межі, адже вони первісно низькі? Ось і в новому Земельному кодексі України є обмеження – 100 га землі в одні руки до 2010 р. Знову-таки необґрунтована норма. Думаю, виходячи з ситуації, вона політична, перехідна. Але фору всім дадуть крупні агрофірми, котрі вкладуть кошти, хоч це і вважається заморожуванням капіталу, в цілісні, не менше ніж 100-гектарні масиви, придатні для товарного виробництва.

Великі надії аграрії покладають на іпотеку землі – один з реальних інструментів залучення кредитів під заставу земельних ділянок. Але, з огляду на заборону продажу навіть заставних земельних ділянок, він навряд чи реально запрацює. Трошки звуженим здається правове поле для функціонування біржового ринку земельних ресурсів, узаконене ст. 135 Земельного кодексу України. Завдання земельних аукціонів – посередництво в торгівлі земельними ділянками державної і комунальної власності між державою і суб'єктами підприємницької діяльності. У той же час операції, пов'язані з купівлею-продажем земель, що знаходяться в приватній власності, фактично виявилися за межами організованого земельного ринку і, отже, державного регулювання. Це, звичайно, мало сприяє захисту прав селян – продавців землі й зростанню обсягів операцій із земельними ресурсами сільськогосподарського призначення. Таким чином, виникає потреба в законодавчому розширенні переліку об'єктів, які можуть бути предметом торгів на земельних аукціонах.

А якщо не вистачатиме власних коштів для купівлі ласих чорноземів чи не потече в Україну транснаціональний капітал? Тим, хто побоюється засилля іноземців на нашій землі, радимо почитати Земельний кодекс України: він забороняє іноземцям придбати у власність землі сільськогосподарського призначення. Хоча, згідно з нашим законодавством, іноземними юридичними особами вважаються створені та зареєстровані в інших країнах, крім України. Добре це або погано, але, записавши в ст. 82 Земельного кодексу України: “юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть придбати у власність земельні ділянки...”, законотворці тим самим лишили українських громадян і юридичних осіб, які створили юридичні особи за кордоном, придбати землю у власність, бо вони – іноземці. Але не заборонили це для іноземців. Будь-який іноземець – громадянин або юридична особа – може створити в Україні юридичну особу, яка буде вважатись українською і, відповідно, отримує право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Дочірні фірми закордонних юридичних осіб вважаються українськи-



ми...

Таким чином, іноземна юридична особа створює в Україні підприємство – нейтральне, що має до землі таке ж відношення, як ми – до космосу. Головний офіс, у свою чергу, за принципом “піраміди” плодить менші фірмочки, які, скуповуючи жирні гектари, будуть ставити на межах наших полів прикордонні стовпи своїх країн. Правда, цю ідилію може зіпсувати Кабінет Міністрів України, який більше ніж 20 нормативно-правовими актами ще уточнюватиме правила землекористування. Тому може статись і так, що головним у земельній реформі буде не Земельний кодекс України, а багаточисленні постанови, укази, закони. Отже, на даний момент Земельний кодекс України – статичний документ, що встановлює норми, але не забезпечує їх реалізацію.

А втім, Україна буде змушена дозволити купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення іноземним юридичним і фізичним особам – звичайно, якщо вона бачить себе в сонмі Євросоюзу. На такі жертви пішла, наприклад, Угорщина, прийнявши рішення про легалізацію продажу сільськогосподарських угідь з 2008 р. Пізніше, з 2015 р., подібну процедуру введе і Польща.

Вже сьогодні український політикум трактує зняття мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення іноземцям як крок не політичний, а чисто економічний. Мовляв, не включивши землю в ринковий оборот з участю закордонних юридичних і фізичних осіб, ми не зможемо залучити значні закордонні інвестиції.

Переходячи до висновків даного дослідження і перспектив подальших розвідок у цьому напрямку, вважаємо, що ринок землі стартує значно швидше, ніж записано в положеннях Земельного кодексу України, – до 1 січня 2005 р. Ми дванадцять років вели дискусії про приватну власність замість того, щоб вона працювала на добробут українського народу. Тепер ми говоримо другий рік про мораторій на купівлю-продаж землі. Замість цього я ввів би схему контролю громадськості, держави за ринком землі. Перший рівень такого контролю, скажімо, функціонує в межах населеного пункту: торгівля землею – з участю сільської общини або сільського комітету.

Жодна з цивілізованих країн просто так землею не торгує, там діє чітка зрозуміла політика, законодавчо захищається право приватної власності. Нехай якась частина людей зможе продати землю, це нормальний процес. Адже немає проблем з продажем квартири, автомобіля, підприємства. Так має бути із землею: купив або продав. До речі, у наших прибалтійських сусідів (Латвія, Литва, Естонія) іноземець може купити землю. Чи скупили Прибалтику іноземці? Ні! Сьогодні там гек-

тар землі коштує 350-600 доларів.

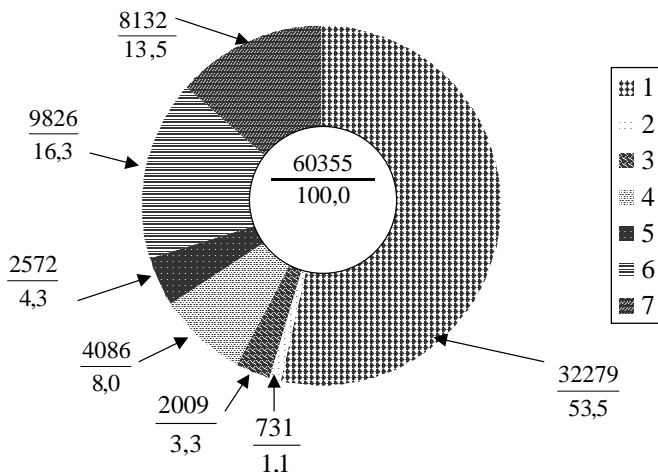
Нинішня система заснована на економічній ефективності, отриманні прибутку. Стосовно стратегії, то в селі знайдуться 10-15 людей, які в перспективі стануть основними господарями і матимуть по 400-500 гектарів. І це нормальний процес. Там будуть створюватись робочі місця, буде виплачуватись зарплата. Шляхом сплати податків почне розвиватись соціальна сфера, відроджуватись культура, держава частково вирішуватиме проблему збору коштів. А найголовніше – буде народжуватися ефективний український сільськогосподарський виробник.

Щодо перспектив подальших розвідок у цьому напрямку, то, на мою думку, буде доречним вияснити, чи є золота пропорція універсальним ключем для побудови оптимальної економічної конструкції для паювання і приватизації землі, котра забезпечила б найбільшу ефективність роботи і відтворення економічного цілого за рахунок гармонізації структурування його частин [7]. Тут виникає дві групи питань. Перша група питань має відповісти, якими повинні бути економічні пропорції на макро- і мікрорівнях при приватизації і паюванні землі в Україні та наскільки далеко ми від них відхиляємось, проводячи невірну економіко-правову політику. Друга група питань стосується визначення умов в економіці, за яких формуються гармонічні пропорції, що відповідають принципу золотого перетину та впливу держави і ринку на формування і підтримання “золотих” пропорцій, а також того, наскільки ринкова економіка здатна самостійно підтримувати ці пропорції і забезпечувати найбільш ефективний розвиток системи в цілому і системи земельних відносин зокрема.

Детально розглядаючи найкрупніші в економіці України пропорції, а також системно аналізуючи їх динаміку, можна зробити загальний висновок – їх викривлення стало головною причиною небувалої за масштабами глибини і протяжності трансформаційної кризи як в економіці, так і в суспільній діяльності держави. Проведені порівняння з аналогічними пропорціями різних країн світу не дають підстав розглядати якусь з цих держав як еталон. Наукова література також не має чіткої аргументації стосовно параметрів того, які саме пошукові співвідношення найефективніші, з точки зору забезпечення стабільного економічного зростання і використання національних земельних ресурсів.

Отже, аналізуючи структуру земельного фонду України за категоріями земель, слід знати, в яких ідеальних пропорціях їх ділити. Яку частину в результаті приватизації віддати населенню, котре, згідно із законами України, має право на це? Яку залишити у власності держа-

ви? Що залишити підприємствам та іншим юридичним особам для подальшого розвитку і підтримки кредитоздатності? Тому при визначенні земельних ресурсів, які підлягатимуть приватизації, треба звернути особливу увагу на сільськогосподарські угіддя, особливо рілля. На рисунку показано розподіл земельних угідь у складі земельного фонду колишньої Української РСР [8].



Структура земельного фонду Української РСР за угіддями:

1 – рілля; 2 – багаторічні насадження; 3 – сіножаті; 4 – пасовища; 5 – присадібні землі; 6 – лісові площі; 7 – інші землі. Площа земель наведена у тис. га (чисельник) і у процентах (знаменник).

Керуючись логікою золотих пропорцій і пам'ятаючи, що розмір території України становить 603,7 тис. км<sup>2</sup> [9], здійснимо спробу вилучити 61,8% загальної площі землі сільськогосподарського призначення для приватизації її населенням України, а решту – 38,2% залишимо у власності держави, куди входитимуть: землі населених пунктів; землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; землі лісового фонду, землі водного фонду, родовища корисних копалин; землі запасу. Таким чином, загальна площа земель сільськогосподарського призначення, яка підлягатиме приватизації і власниками якої в перспективі могли б стати громадяни України як фізичні, так і юридичні особи, становила б 373,087 тис. км<sup>2</sup>, а землі у власності держави – 230,613 тис. км<sup>2</sup>. Отже, для вітчизняних вчених, фахівців та економістів відкриваються, як на мене, дуже перспективні подальші розвідки в цьому напрямку, адже ще недавно, у 90-ті роки минулого століття Кабінет Міністрів України тільки за рахунок двох культур –

цукрового буряка та соняшника, посівні площі яких, відповідно, склали 1,5 і 1,7 млн. га при загальній площі угідь в 42,0 млн. га, збирався повністю вирішити проблему енергоносіїв, звичайно, за умови більш ефективного використання землі, показник якої тоді становив 35,0% [10].

Підсумовуючи вищесказане, можна констатувати, що запропонований підхід до вирішення цієї проблеми буде ефективним лише за умов, коли розвитку ринку землі в Україні не заважатимуть низькі темпи приватизаційних процесів, слабкість і нестабільність фінансово-кредитної системи, не відповідаюче вимогам часу оподаткування, несприятливий інвестиційний клімат, коли з розвитком земельних відносин будуть розвиватись інші форми ринкових відносин та сегментів ринку. Все це неодмінно має супроводжуватись компетентними діями органів управління країною, загальною санацією економіки у поєднанні з поглибленням реформування банківської системи, перебудовою валютних відносин і повсюдним переходом до ринкових відносин.

Таким чином, при проведенні кардинальних економічних перетворень і, перш за все, включення землі й нерухомості в економічний, а отже, і фінансовий оборот як об'єкта приватної власності можливе нормальне функціонування всієї економічної системи України, коли її галузева структура відповідатиме суспільному попиту і буде досягнута вартісна рівність експортного й імпортного потенціалів, збалансованості бюджету нашої держави.

1. Чопенко В. И все-таки она возвращается! // Зеркало недели. – 2003. – №3 (428). – С.1.
2. Земельний кодекс України. – Харків: ТОВ “Одіссей”, 2001. – С.105.
3. Чопенко В. Триединая собственность на землю // Зеркало недели. – 2001. – №43(367). – С.7.
4. Гайдуцький П.І., Лобас М.Г. Приватизація власності в агропромисловому комплексі. – К.: Агроінком, 1994. – С.208.
5. Кучерявенко П.Х., Максименко Я.А. Разгосударствление собственности в переходной экономике Украины. – Харьков: Фирма «Консум», 1997. – С.109.
6. О соглашениях о земельной доле (пае): Закон Украины от 2 ноября 2000 года // Зеркало недели. – 2003. – № 3 (428). – С.8.
7. Рябченко О.Д. Основы золотого перетину, економіка і суспільна діяльність // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Серия: Экономические науки. Вып.43. – К.: Техніка, 2003. – С.27-40.
8. Магазинчиков Т.П. Земельний кадастр: Підручник. – Львів: Світ, 1991. – С.403.
9. Заставний Ф.Д. Географія України. – Львів: Світ, 1994. – С.11.
10. Рябченко О.Д. Приватизація і оптимізація функціонування промисловості. – Харків: Основа, 2001. – С.89.

Отримано 18.04.2003